



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
3. Abteilung

Urteil vom 4. Juni 2024

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident M. Hüsler Oberrichterinnen K. Schindler-Pfister, S. Scheidegger Oberrichter M. Müller, M. Schneider Obergerichtsschreiber M. Giger
Verfahren Nr.	O3V 23 31
Ort des Entscheids	Trogen
Beschwerdeführer	A. vertreten durch: RA AA.
Vorinstanz	Ausgleichskasse Appenzell Ausserrhoden , Neue Steig 15, 9102 Herisau
Gegenstand	Ergänzungsleistungen Beschwerde gegen den Einspracheentscheid der Ausgleichskasse Appenzell Ausserrhoden vom 21. August 2023

Rechtsbegehren

I. des Beschwerdeführers:

1. Der Entscheid vom 21. August 2023 sei in Ziffer 1 teilweise aufzuheben, und die Mietzinsaufteilung (nur noch Zwei-Personen-Haushalt) auch und spätestens ab April 2016 eventualiter ab Januar 2020 zu berücksichtigen.
2. Der Entscheid sei insoweit aufzuheben, soweit er ab April 2016 das Haus in B. und einen Eigenmietwert hierfür einsetzt, und er sei insoweit aufzuheben, als er sinngemäss die Grundstücke mit einem Wert von über EUR 11'626.-- einsetzt.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

II. der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei teilweise gutzuheissen und es sei festzustellen, dass sich die Rückforderung um Fr. 23'211.-- auf Fr. 47'725.-- reduziert.

Sachverhalt

- A. Der am xx.xx.xxxx geborene A. erhielt am 1. Mai 2007 eine Rente der Alters- und Hinterlassenenversicherung zugesprochen (2 Jahre Vorbezug). Am 7. Mai 2007 reichte er eine Anmeldung für Ergänzungsleistungen ein (act. 7.266). Mit Verfügung vom 6. Februar 2009 gewährte die Ausgleichskasse dem Versicherten mit Wirkung ab dem 1. Januar 2009 ergänzend zur AHV-Rente eine Ergänzungsleistung im Betrag von Fr. 2'021.-- (act. 7.246). Auf eine Einsprache hin, welche der Versicherte durch RA AA. erhob, erliess die Ausgleichskasse am 8. Mai 2009 eine neue Verfügung, in der sie die per 1. Januar 2009 gesprochenen Ergänzungsleistung auf Fr. 2'344.-- festsetzte (act. 7.239). In den folgenden Jahren wurde der Betrag der Ergänzungsleistungen mehrfach neu berechnet, zufolge einer Änderung in den persönlichen Verhältnissen des Versicherten bzw. von dessen Familie. Zudem sprach die Ausgleichskasse dem Versicherten im Rahmen mehrerer Verfügungen vom 13. November 2009 rückwirkend Ergänzungsleistungen für die Zeit vom 1. Juni 2006 bis 31. Dezember 2008 zu (act. 7.226).
- B. Anlässlich einer periodischen Überprüfung der Ergänzungsleistungen forderte die Ausgleichskasse den Beschwerdeführer im März 2022 auf, mitzuteilen, ob er und seine Ehefrau sich in C. jemals für eine Altersrente angemeldet hatten (act. 7.122). Der Beschwerdeführer antwortete darauf, er und seine Frau hätten keine Altersrente in C. beantragt, da weder er noch seine Frau Einkünfte in C. erzielt hätten. Sie hätten dort nur privat Landwirtschaft betrieben, so würde ihnen in C. keine Rente zustehen (act. 7.117).

Hierauf bat die Ausgleichskasse den Beschwerdeführer am 2. Mai 2022 um Bekanntgabe, ob er Liegenschaften oder Grundstücke im Ausland besitze oder besessen habe. Soweit dies nicht der Fall sei, sei eine vom ausländischen Grundbuchamt ausgestellte Bescheinigung einzureichen, dass weder er noch seine Frau jemals Liegenschaften besessen hätten (act. 7/111). Am 10. August 2022 liess der Beschwerdeführer via seine Rechtsvertretung eine Stellungnahme bei der Ausgleichskasse einreichen, einschliesslich diverser Unterlagen (act. 7/101 ff.). Der Beschwerdeführer führte dabei unter Verweis auf eine entsprechende Beilage zunächst aus, anders als bisher angegeben, beziehe seine Ehefrau seit dem Jahr 2004 eine C. Altersrente. Eingereicht wurden seitens des Beschwerdeführers sodann eine von einem C. Sachverständigen erstellte Grundstücksbewertung vom Juni 2022, samt Übersetzung auf Deutsch. Laut dem darin befindlichen Katasterplan verfügt der Beschwerdeführer in der C. Gemeinde B. – teils in Alleineigentum, teils als Miteigentum – über 24 Parzellen. Diese umfassen total rund 65'000 m². Davon wurden 5'563 m² für die Wertberechnung als massgebend erachtet. Als Quadratmeterpreis waren 2.09 Euro angegeben. Auf diese Weise resultierte in Bezug auf die bewerteten Parzellen insgesamt ein Betrag von EUR 11'626.-- (act. 7/108). Des Weiteren ergab sich aus den Unterlagen, dass auf einer der genannten Parzellen (Nr. xxxx) ein Wohnhaus steht. Gemäss der von einem C. Sachverständigen erstellten Liegenschaftsschätzung bzw. der entsprechenden deutschen Übersetzung weist das Wohnhaus einen Wert von EUR 38'278.-- auf. Der Beschwerdeführer erklärte bezüglich des Hauses, sein Sohn und dessen Ehefrau würden dieses bewohnen und hätten dessen Erstellung auch selber finanziert (act. 7/107). Am 16. September 2022 erliess die Ausgleichskasse eine Rückforderungsverfügung in Bezug auf die Zeitspanne von Oktober 2015 bis September 2022. Die Rückforderung betrug Fr. 9'205.--. Begründet wurde sie damit, es sei bei der bisherigen Ausrichtung des EL-Anspruchs der C. Rentenanspruch der Ehefrau des Versicherten im Umfang von monatlich EUR 100.-- nicht berücksichtigt worden (act. 7.67). Mit Schreiben an den Beschwerdeführer vom 24. Februar 2023 legte die Ausgleichskasse alsdann dar, aufgrund der im August 2022 eingereichten Unterlagen betreffend ausländisches Grundeigentum sei von bisher nicht deklarierten Vermögenswerten in der Höhe von EUR 121'178.55 auszugehen; der Wert der Parzellen belief sich gemäss ihren Berechnungen auf Fr. 82'900.--. Bezüglich des Wohnhauses stellte sie auf den gutachtlich ermittelten Wert von Fr. 38'278.-- ab. Im Übrigen wurde dem Beschwerdeführer zufolge Fremdbewohnung des Hauses ein monatlicher Mietzins von Fr. 200.-- angerechnet. Der Beschwerdeführer erhielt Frist für das rechtliche Gehör (vgl. act. 7/53). Am 11. April 2023 forderte der Beschwerdeführer, in Bezug auf die Parzellen als solche sei unter Befolgung des gutachterlichen Ergebnisses ein Betrag von EUR 11'626.00 anzunehmen (act. 7/47). Die Vorinstanz hielt in der Folge jedoch an dem von ihr ermittelten höheren Wert fest und erliess dann am 19. April 2023 eine Verfügung, in der sie eine Neuberechnung der Ergänzungsleistungen für die Zeit vom 1. April 2016 bis 30. April 2023 vornahm. Die

Neuberechnung führte zu einer Rückforderungsschuld des Beschwerdeführers in der Höhe von Fr. 64'731.--. (act. 7/15). Der Beschwerdeführer erhob am 22. Mai 2023 Einsprache. Dabei machte er nach wie vor geltend, dass beim Wert der Parzellen auf einen Betrag von EUR 11'626.-- abzustellen sei, und das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. xxxx seinem Vermögen nicht zugerechnet werden dürfe. Des Weiteren verlangte er eine Anpassung des anrechenbaren Mietzinses, mit Blick darauf, dass sein Sohn E. seit dem 1. Januar 2020 seinen Wohnsitz nicht mehr im elterlichen Wohnhaus in F., sondern in D. gehabt habe (act. 7/9). Am 16. August 2023 reichte der Beschwerdeführer auf entsprechende Aufforderung der Ausgleichskasse hin ergänzende Unterlagen ein. Im Rahmen der betreffenden Eingabe erklärte er sich "unpräjudizierbar" bereit, dass beim Grundeigentum ein Betrag von EUR 33'995.94 eingesetzt werden könne, entsprechend 16'266 m² x EUR 2.09, und beim Wohnhaus ein Eigenmietwert von Fr. 2'400.-- im Jahr (act. 7/4). Am 21. August 2023 fällte die Ausgleichskasse ihren Einspracheentscheid. Darin verfügte sie eine neue Mietzinsaufteilung per 1. Mai 2023. Im Übrigen hielt sie an der mit Verfügung vom 19. April 2023 mitgeteilten Neuberechnung der Ergänzungsleistungen, einschliesslich der dort festgesetzten Rückforderung, fest (act. 7/2).

- C. Am 12. September 2023 gelangte der Beschwerdeführer ans Obergericht und stellte das eingangs zitierte Rechtsbegehren (act. 1). Dabei legte er namentlich in Bezug auf die in C. gelegenen Parzellen noch ein zweites von einem C. Sachverständigen im August 2023 erstelltes Wertgutachten vor, wiederum mit entsprechender Übersetzung auf Deutsch. Die Expertise geht gleich wie das erste Gutachten vom Juni 2022 davon aus, der massgebende Wert aller Parzellen zusammen belaufe sich auf EUR 11'626.00 (act. 2.2 f.). Die Vernehmlassung der Vorinstanz mit dem oben wiedergegebenen Rechtsbegehren wurde am 5. Oktober 2023 erstattet (act. 5). Der Beschwerdeführer replizierte innert erstreckter Frist am 2. November 2023 (act. 9). Die Vorinstanz verzichtete stillschweigend auf eine Duplik.

Erwägungen

1. Gegen Einspracheentscheide der Ausgleichskasse als zuständigem Versicherungsträger kann Beschwerde beim kantonalen Versicherungsgericht geführt werden (Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELG, SR 831.30] i.V.m. Art. 56 und 57 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2000 über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts [ATSG, SR 830.1]). Örtlich zuständig ist das Versicherungsgericht des Kantons, in dem die versicherte Person oder der Beschwerde führende Dritte zur Zeit der Beschwerdeerhebung Wohnsitz hat (Art. 1 Abs. 1 ELG i.V.m. Art. 58 Abs. 1 ATSG). Der Beschwerdeführer hat

Wohnsitz in F., womit die örtliche Zuständigkeit des ausserrhodischen Versicherungsgerichts gegeben ist. Sachlich zuständig ist das Obergericht (Art. 57 ATSG i.V.m. Art. 28 lit. b des Justizgesetzes vom 13. September 2010 [bGS 145.31]). Nachdem die übrigen formellen Voraussetzungen zur Beschwerdeerhebung ebenso erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. 2.1

Nach Art. 4 Abs. 1 lit. a ELG haben u.a. Personen mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt in der Schweiz Anspruch auf Ergänzungsleistungen, die eine Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) beziehen. Die jährliche Ergänzungsleistung hat dem Betrag zu entsprechen, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Was zu den anerkannten Ausgaben gezählt wird, ist in Art. 10 ELG geregelt, was zu den anrechenbaren Einnahmen in Art. 11 ELG. Vermögenswerte sind nach Massgabe von Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG als Einnahmen zu veranschlagen.

2.2

Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben gemäss Art. 9a Abs. 1 ELG nur Personen, deren Reinvermögen die folgenden Werte nicht überschreitet:

- bei alleinstehenden Personen 100 000 Franken;
- bei Ehepaaren 200 000 Franken;
- bei rentenberechtigten Waisen und Minderjährigen mit einem IV-Taggeld 50 000 Franken.

2.3

Gemäss Art. 25 Abs. 1 Satz 1 ATSG i.V.m. Art. 2 ATSG und Art. 1 Abs. 1 ELG sind unrechtmässig bezogene Ergänzungsleistungen zurückzuerstatten.

2.4

Die Unrechtmässigkeit des Bezugs von Ergänzungsleistungen ergibt sich dadurch, dass die Berechnungsgrundlagen rückwirkend angepasst werden und aus der Neuberechnung ein tieferer Anspruch resultiert als ursprünglich ausgerichtet (CARIGIET/KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Auflage 2009, S. 98). Die Pflicht zur Rückerstattung unrechtmässig bezogener Leistungen besteht unabhängig von einem allfälligen Verschulden (URS MÜLLER, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Auflage 2015, N. 8 zu Art. 25 ATSG; Urteil des Bundesgerichts P 63/2004 vom 2. Februar 2006 E. 2.2.3). Bei der Neuberechnung der Ergänzungsleistungen zur Ermittlung des Rückerstattungsbetrages ist von den Verhältnissen auszugehen, wie sie im Rückerstattungszeitraum tatsächlich bestanden haben. Namentlich sind alle anspruchs-relevanten

Tatsachenänderungen zu berücksichtigen (BGE 138 V 298 E. 5, 126 V 23 E. 4b, 42 E. 2b, 122 V 19 E. 5 und E. 5c; Urteil des Bundesgerichts P 63/02 vom 8. Mai 2003 E. 3.3). Ob ein Leistungsbezug unrechtmässig ist, beurteilt sich nach der Sach- und Rechtslage, die zur Zeit der Ausrichtung der zurückzufordernden Leistung bestand (MÜLLER, a.a.O., N. 10 zu Art. 25 ATSG).

3. 3.1

Der Beschwerdeführer rügte in seiner Beschwerde vom 12. September 2023 hinsichtlich des angefochtenen Einspracheentscheids zunächst eine unrichtige Anrechnung von Mietkosten. Im Zuge der vorinstanzlichen Verfügung vom 19. April 2023 hatte der Versicherte einsprucheweise geltend gemacht, die anrechenbaren Mietzinse seien infolge Wegzugs des Sohnes E. vom Juli 2011 bis zum Januar 2014 und ab Januar 2020 insoweit anzupassen, als dass die Miete nur noch für den Versicherten und dessen Ehefrau angerechnet werde, aktuell 2023 mit Fr. 12'468.-- (act. 7.9). Der Eingabe war eine Wohnsitzbestätigung beigelegt, laut welcher E. per 1. Januar 2020 Wohnsitz in D. genommen hatte. Davor hatte er offenbar bei seinen Eltern gelebt (act. 7.9, S. 11 und 16). Im angefochtenen Einspracheentscheid stellte sich die Ausgleichskasse unter Verweis auf die rechtskräftige Verfügung vom 16. September 2022 (vgl. dazu oben B.) auf den Standpunkt, die neue Mietzinsaufteilung sei erst ab Mai 2023 möglich. In seiner Beschwerdeschrift kritisiert der Versicherte letzteres namentlich dahingehend, die Anzahl Personen sei gar nicht Gegenstand der Verfügung vom 16. September 2022 gewesen. Die Vorinstanz hielt in der Folge vernehmlassungsweise fest, es sei dem Beschwerdeführer zuzustimmen, dass die tatsächlichen Wohnverhältnisse rückwirkend ab Januar 2020 berücksichtigt werden müssen, womit – wie vom Versicherten gefordert – ein Mietzins von Fr. 12'468.-- anzurechnen sei.

3.2

Gemäss obigen Ausführungen liegt in Bezug auf die Mietzinsaufteilung ein übereinstimmender Parteiantrag vor. Die Rechtsauffassung der Parteien erscheint nach Massgabe von Art. 10 Abs. 1 lit. b ELG als korrekt, was eine entsprechende Gutheissung der Beschwerde und Abänderung des angefochtenen Entscheids dahingehend nach sich zieht, dass ab Januar 2020 kein "Anteil Mitbewohner" in der EL-Rechnung mehr zu berücksichtigen ist.

4. 4.1

Zu prüfen bleibt die EL-rechtliche Behandlung der Parzellen und des Wohnhauses, über welche der Versicherte in C. verfügt (vgl. dazu oben B.). Zunächst ist auf die Bewertung der Parzellen als solche einzugehen.

4.2

4.2.1

a) Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 der Verordnung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) nähere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Gemäss Art. 17 Abs. 4 ELV sind Grundstücke, die dem Bezüger oder einer Person, die in die EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen, zum Verkehrswert einzusetzen. Der Abweichung vom Grundsatz, dass Vermögen nach den Grundsätzen des kantonalen Steuerrechts zu bewerten ist, liegt bei der Bewertung von Liegenschaften die Überlegung zu Grunde, dass der Steuerwert eines Grundstücks in der Regel nicht dem effektiven Wert entspricht, welchen das Grundstück auf dem freien Markt bei einem Verkauf erzielen könnte. Durch die Anrechnung des Verkehrswertes soll zum einen verhindert werden, dass ein deutlich unter dem Marktwert liegender Steuerwert herangezogen wird, zum anderen aber auch, dass ein fiktives, auf dem Liegenschaftsmarkt kaum realisierbares Vermögen angerechnet werden muss, was sich mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nicht vereinbaren liesse (vgl. das Urteil des Bundesgerichts P 23/02 vom 20. September 2002, E. 3.2; CARIGIET/KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Aufl. 2009, S. 167 f.; JÖHL/URSINGER-EGGER, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in: Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht [SBVR], Band XIV, Soziale Sicherheit, 3. Aufl. 2016, S. 1851 f. Rz 170).

b) Schwierigkeiten wirft dabei insbesondere die Bewertung ausländischer Liegenschaften auf. In einem eine Liegenschaft in Tunesien betreffenden Entscheid erkannte das Bundesgericht, der - von der Durchführungsstelle zu ermittelnde - relevante Verkehrswert der Liegenschaft könne durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau geschätzt werden. Massgebende Kriterien seien neben der Grösse des Grundstücks und der Anzahl Zimmer die Lage (verkehrsmässige Erschliessung, Distanz zum Meer) und die Wohnqualität (ruhiges oder lärmiges, vornehmes oder ärmliches Quartier). Von Bedeutung sei auch, ob es ein Objekt für Touristen sei oder aber von Einheimischen bewohnt werde und einen entsprechend tieferen Ausbaustandard aufweise (Urteil des Bundesgerichts 9C_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3). Als fraglich erachtete das Bundesgericht, ob Verkaufsangebote im Internet eine zuverlässige Grundlage bildeten, und erklärte eine im Ausland erstellte Verkehrswertschätzung, die auf Geheiss eines lokalen Architekten gemacht

worden war, für den Fall, dass eine andere Schätzung durch die Verwaltung nicht mit vernünftigem Aufwand einholbar sei, als massgeblich (Urteil des Bundesgerichts 9C_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3).

4.2.2

a) Im Verwaltungsverfahren hat der Beschwerdeführer der Ausgleichskasse ein Verkehrswertgutachten vom Juni 2022 vorgelegt. Darin erfolgt einleitend eine Auflistung von total 24 Grundstücken. Diesen ist allen eine bestimmte Bonität zugewiesen, bzw. eine Klasse von 1 – 8. Einzig bei der Liegenschaft Nr. 24 ist bei der Bonität "Baugrundstück" angegeben. Gemäss der z.T. eher rudimentären deutschen Übersetzung sind die vom Sachverständigen bewerteten Grundstücke ausserhalb der Bauzone der Gemeinde G., im Dorf B., gelegen. Die Parzellen würden seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet und seien daher verlassen, mit Unkraut und anderen Wildpflanzen überwuchert. Der Grundstückseigentümer habe gemäss eigenen Angaben kein wirtschaftliches Interesse an deren Bewirtschaftung. Die meisten der betreffenden Grundstücke befänden sich an Stellen, die weniger fruchtbar seien als Stellen, die näher am Bach lägen, von welchem aus sie bewässert werden könnten. Es dominierten bei diesem Besitzer Grundstücke, die von schlechterer Qualität seien. Nach dem Gesetz über landwirtschaftlich genutzte Flächen der Republik C. würden nur landwirtschaftlich genutzte Flächen der Bonität 1 bis 5 als für die landwirtschaftliche Produktion geeignet angesehen. Auf anderen Flächen sei es unmöglich, einen wirtschaftlichen Nutzen zu erzielen. Unter "Stellungnahme des Gerichtsgutachters" wurde der durchschnittliche Quadratmeterpreis ermittelt und dabei namentlich dargelegt, die durchschnittlichen Verkaufspreise für landwirtschaftliche Flächen im Gebiet von B. und in unmittelbarer Nähe des betreffenden Grundstücks hätten zwischen EUR 1,21 und EUR 4,83 pro Quadratmeter Land gelegen. Der durchschnittliche Preis für diese Fläche betrage EUR 2.50 pro Quadratmeter. Anschliessend erfolgte eine Präzisierung dieses Wertes nach Massgabe der "Regeln zur Wertung des Wertes für landwirtschaftliches Feld." Hierbei kamen bestimmte Kriterien mit einem Koeffizienten zwischen 0 und 10 zum Zuge. Alle diese Werte addiert ergaben einen Gesamtkoeffizienten von 6,20. Letzteres Ergebnis hatte zur Folge, dass von den EUR 2.50 pro m² unter dem Titel "Minderung der Kreditwürdigkeit von Grundstücken" ein Abzug von EUR 0.41 pro m² gemacht wurde, sodass noch ein Quadratmeterpreis von EUR 2.09 resultierte. Dieser Wert wurde mit einer Grundstücksfläche von 5'563 m² multipliziert. Letztere Zahl wurde folgendermassen errechnet. Von der totalen Grundstücksfläche von rund 65'000 m² wurden die Eigentumsanteile von Dritten ausgeschieden, wodurch der bereits erwähnten Tatsache Rechnung getragen wurde, dass diverse Parzellen nicht im Alleineigentum des Beschwerdeführers standen. Alsdann wurden für die Berechnung der relevanten Gesamtfläche nur Grundstücke berücksichtigt, die bezüglich Bonität höchstens der 4. Klasse angehörten. Letzteres stellte insoweit einen

Widerspruch dar, als im Textteil des Gutachtens wie gesehen geschrieben worden war, dass die Klassen 1 – 5 für die landwirtschaftliche Produktion geeignet seien. Durch Multiplikation der 5'563 m² mit dem Quadratmeterpreis von EUR 2,09 ergab sich der betreffende Betrag von EUR 11'626.--.

b) Im Gutachten vom August 2023, das im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereicht wurde, findet sich zunächst ebenfalls eine tabellarische Aufstellung mit allen Parzellen, die im Vergleich zu jener im ersten Gutachten nahezu identisch ist. Ein Unterschied besteht jedoch namentlich darin, dass noch eine Parzelle Nr. xy aufgeführt ist, die der Beschwerdeführer in Alleineigentum hält und welche der Klasse 6 zugewiesen ist. Die Fläche beträgt 634 m². Der deutschen Übersetzung des Gutachtens, die sich an bestimmten Stellen sprachlich ebenfalls eher schwer liest, würden die Parzellen ausserhalb der Bauzone liegen. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten handle es sich bei den meisten Parzellen um Kleinflächen, die für sich genommen jeweils ein Ganzes für die Bewirtschaftung und Nutzung bildeten, was die Kosten der landwirtschaftlichen Produktion erhöhe. Ausserdem wiesen die meisten Parzellen eine schlechte Bodenfruchtbarkeit auf, sie seien seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet worden und befänden sich in einem vernachlässigten Zustand, überwuchert mit Unkraut und anderen Wildpflanzen. Die meisten der betreffenden Parzellen seien für die Bewirtschaftung und die Nutzung zugänglich, lägen jedoch weit entfernt von Wasserquellen, die eine Bewässerung für eine rentable landwirtschaftliche Produktion ermöglichen würden. Alsdann listet der Gutachter tabellarisch neun Kriterien auf, welche sich auf die Bestimmung des Wertes der landwirtschaftlichen Flächen auswirkten, und weist jenen eine Bewertung zwischen 0 und 1 zu. Im Anschluss daran hält der Gutachter fest, nach dem Gesetz über landwirtschaftliche Flächen sei die Bodenfruchtbarkeit die Fähigkeit des Bodens, gleichzeitig den Bedarf der Pflanzen an Wasser, Nährstoffen, Luft, Wärme, Platz für das Wurzelsystem sowie ein günstiges biochemisches Regime zu decken. Gemäss den örtlichen Gegebenheiten und der Einschätzung des Sachverständigen seien Landflächen der Klassen 1 – 4 für die landwirtschaftliche Produktion geeignet, während Landflächen der Klassen 5 – 8 über begrenzte oder sehr begrenzte Produktionsmöglichkeiten aufweise, sodass auf einer Fläche von 5'563 m² der angegebenen Landflächen eine rentable landwirtschaftliche Produktion in der Katastralgemeinde B. möglich sei. Laut einer einschlägigen Datenbank hätten die Marktpreise für Parzellen und Felder in der Gemeinde B., die sich in unmittelbarer Nähe der betreffenden Parzellen befänden, zwischen EUR 6,79 für einen Quadratmeter Land im bewohnten Teil des Dorfes und EUR 0,21 für einen Quadratmeter Land weit weg vom Dorf betragen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der betreffenden Grundstücke in der Zone, in der sich die betreffenden Immobilien befänden $((0,51 + 0,21 + 6,79 + 0,85) / 4)$ betrage EUR 2,09 für einen Quadratmeter Parzelle in der

Gemeinde B.. Im Ergebnis hielt der Gutachter fest, der "tatsächliche Preis für bewertetes landwirtschaftliches Land" belaufe sich auf EUR 11'626.-- (EUR 2,09 x 5'563 m²).

4.2.3

a) Im angefochtenen Entscheid wich die Vorinstanz in zweifacher Hinsicht von dem durch den Beschwerdeführer vorgelegten Wertgutachten vom Juni 2022 ab. Einerseits erachtete sie nicht nur die Klassen 1 – 4 für die Wertberechnung relevant, sondern sämtliche acht Klassen. Auf diese Weise betrug die massgebende Fläche 34'953.33 m² statt 5'563 m², wie sie vom C. Sachverständigen angegeben worden war. Andererseits war die Ausgleichskasse der Auffassung, der Quadratmeterpreis betrage entgegen der fraglichen Expertise nicht EUR 2,09, sondern EUR 2.50. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren beantragt nun die Vorinstanz eine teilweise Gutheissung der Beschwerde in der Weise, dass zwar nach wie vor alle 8 Klassen bei der Wertberechnung zu berücksichtigen seien, doch teilt sie nunmehr – nach Vorliegen des zweiten Gutachtens – die Ansicht des Beschwerdeführers, dass als Quadratmeterpreis ein Betrag von EUR 2,09 heranzuziehen sei. Zumindest was den Quadratmeterpreis angeht, besteht seitens der Parteien somit eine übereinstimmende Auffassung. Aus gerichtlicher Sicht besteht kein Anlass, eine davon abweichende Beurteilung vorzunehmen. Ein Quadratmeterpreis von EUR 2,09 erscheint nach Massgabe der beiden vom Beschwerdeführer beigebrachten Gutachten hinreichend ausgewiesen, sodass auf den nämlichen Preis abgestellt werden kann.

b) Streitig bleibt derweil die für die Wertberechnung massgebende Fläche. Die Vorinstanz stellt grundsätzlich nicht in Abrede, dass sich nicht alle acht Klassen für die landwirtschaftliche Produktion eignen. Wie sie namentlich in ihrer Vernehmlassung ausführt, ist für sie aber nicht nachvollziehbar, dass die Differenz zwischen den vom Beschwerdeführer gehaltenen Flächen von total 34'953.33 m² und der sich für die landwirtschaftliche Produktion eignenden Fläche von 5'563 m² "einfach keinen Wert" haben soll. Vorliegend erscheint es indessen nicht angezeigt, von den übereinstimmenden gutachterlichen Beurteilungen abzuweichen. Dazu ist zunächst festzustellen, dass die beiden Gutachten von zwei verschiedenen Gerichtssachverständigen für den Bereich Landwirtschaft erstellt wurden, wie dies am Ende der beiden Expertisen explizit erwähnt ist. In ihrer Eigenschaft als Experten für landwirtschaftliche Immobilien verfügen die beiden Gutachterpersonen über das erforderliche Fachwissen und die notwendige Erfahrung, um einschätzen zu können, inwieweit ein bestimmtes Grundstück für einen Inhaber wirtschaftlich von Nutzen ist bzw. ob dieses – im Falle, dass das Land veräussert werden soll – auf dem Markt nachgefragt wird. Des Weiteren erscheint von Bedeutung, dass sich die Gutachten von der Begründung her soweit identisch präsentieren. Beide Gutachter betonen, dass die meisten Parzellen eine schlechte Bodenfruchtbarkeit aufweisen würden und in einem vernachlässigten Zustand

seien. Das erste Gutachten nannte zudem noch weitere ungünstige Faktoren, so ein aufgrund der Nähe zu H. geltendes Sonderregime mit eingeschränktem Personenverkehr, sowie den Umstand, dass einige der Parzellen im Zuge der Errichtung eines Grenzzaunes nur noch via bestimmte Grundstücke von anderen Eigentümern erreicht werden könnten. Immerhin ist zwar noch auf die bereits erwähnte Tatsache hinzuweisen, dass der zweite Gutachter in seiner Expertise insgesamt 25 Parzellen aufführte, während es beim ersten Gutachten nur 24 waren. Dies erscheint aber nicht weiter relevant, da Parzelle Nr. 25 der Klasse 6 zugeordnet und mithin für die landwirtschaftliche Produktion ungeeignet ist, sodass sich die für die Wertberechnung massgebende Fläche nicht erhöht. Letztlich bestehen hier keinerlei Hinweise dafür, dass der Beschwerdeführer reine Gefälligkeitsgutachten eingereicht hat (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 9C_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.2). Im Übrigen muss es als fraglich gelten, ob es einen vernünftigen Aufwand darstellte, wenn die Verwaltung oder das Gericht ein Immobiliargutachten in C. in Auftrag geben müssten. Dies ist ein weiterer Punkt, der für die Massgeblichkeit der vom Beschwerdeführer vorgelegten Expertisen spricht (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 9C_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3 sowie das Urteil des Sozialversicherungsgerichts des Kantons Zürich ZL.2016.00127 vom 19. Juni 2018 E. 1.3 und E. 3.1.1, wo eine von der betreffenden beschwerdeführenden Person beigebrachte Schätzung einer in H. gelegenen Immobilie als beweiskräftig angesehen wurde).

c) Zusammenfassend ist den beiden Wertgutachten vom Juni 2022 bzw. vom August 2023 voller Beweiswert zuzuerkennen. Es ist mithin davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer in C. aufgrund seiner Eigentumsanteile an jenen Parzellen, die eine Bonität zwischen 1 und 4 aufweisen, über Vermögenswerte in der Höhe von EUR 11'626.-- (EUR 2,09 x 5'563 m²) verfügt. Die Parzellen mit einer Klasse zwischen 5 und 8 sind dem Vermögen nicht zuzurechnen. Die Beschwerde ist im betreffenden Punkt gutzuheissen und der angefochtene Entscheid entsprechend anzupassen.

4.3

4.3.1

Sodann ist auf die Bewertung des Wohnhauses einzugehen, das auf der Parzelle Nr. xxxx gemäss dem C. Katasterplan (vgl. act. 2.3) gelegen ist. Bei den Unterlagen, welche der Beschwerdeführer der Vorinstanz im August 2022 vorlegte, befand sich wie erwähnt eine von einem C. Sachverständigen erstellte Wohnhausschätzung, mit deutscher Übersetzung. Laut dieser Expertise wurde das Haus ohne Baugenehmigung im Jahr 2006 errichtet. Es verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, die zusammen eine Fläche von 142.56 m² haben, sowie einen Keller mit einer Fläche von 36.60 m². Der Handelswert der Baute betrage insgesamt EUR 38'278.-- (act. 7.107).

4.3.2

Da Ergänzungsleistungen die Deckung der laufenden Lebensbedürfnisse bezwecken, dürfen nur tatsächlich vereinnahmte Einkünfte und vorhandene Vermögenswerte berücksichtigt werden, über die der Leistungsansprecher ungeschmälert verfügen kann. Vorbehalten bleibt der Tatbestand des Verzichts auf Einkünfte oder Vermögenswerte. Mit anderen Worten: Die Anrechnung eines Sachwertes im Rahmen von Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG beruht auf der Fiktion, dass er jederzeit in liquides Vermögen umgewandelt werden und als solches verzehrt werden kann. Ist indessen die Umwandlung in liquide Mittel nicht möglich oder der Zugriff darauf verwehrt, entfällt die Anrechnung (Urteil des Bundesgerichts 9C_447/2016 vom 1. März 2017 E. 4.2.1, mit Verweisen). Als allgemeine Voraussetzung dafür, dass der Wert einer Immobilie, die sich im Ausland befindet, in die Berechnung der Ergänzungsleistungen einbezogen werden kann, muss die Immobilie verkauft werden können und der Erlös muss in die Schweiz transferiert werden können. Nicht erforderlich ist demgegenüber der tatsächliche Verkauf (Urteil des Sozialversicherungsgerichts des Kantons Zürich ZL.2022.00079 vom 30. August 2023 E. 6.2, mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 9C_447/2016 vom 1. März 2017 E. 4.2.1 und 4.4).

4.3.3

a) Der Beschwerdeführer lässt ausführen, er habe mit dem Haus nichts zu tun. Er habe das Haus von seinem Vater geerbt und sei 2008 als Grundbucheigentümer eingetragen worden. Sein Sohn I. habe 2006 begonnen, ein Haus darauf zu errichten. Zuvor sei nur ein Abbruchobjekt, welches der Vater des Beschwerdeführers errichtet hatte, darauf gestanden. Im Jahr 2008 sei das Haus im Wesentlichen bereits erbaut gewesen. Eine Überschreibung des Grundeigentums vom Grossvater direkt auf den Enkel I. wäre entgegen der C. Tradition gewesen. Jedenfalls habe der Sohn des Beschwerdeführers, I., die Errichtung des Hauses vollständig selber finanziert. Die vorliegende Konstellation könne mit einem Baurecht zugunsten des Sohnes verglichen werden. Bezüglich der Baukosten führte der Beschwerdeführer noch aus, es könnten keinerlei Handwerkerrechnungen vorgelegt werden. Es sei in C. üblich, dass Handwerker einfach bar bezahlt würden.

b) Was die Vorinstanz angeht, hat diese den gutachterlich attestierten Wert des Hauses von EUR 38'278.-- als solchen soweit akzeptiert. Dass es der Sohn des Beschwerdeführers gewesen sei, welcher die Erstellung der Baute verantwortet und finanziert hatte, zweifelt sie soweit nicht an. Sie hält jedoch dafür, letztlich sei der Beschwerdeführer als Inhaber der Liegenschaft im C. Katasterplan aufgeführt. Er hätte dementsprechend (theoretisch) rechtlich die Möglichkeit, die Liegenschaft zu verkaufen oder zu vermieten. Folglich müsse das Haus dem Vermögen des Beschwerdeführers zugerechnet bzw. in der EL-Berechnung berücksichtigt werden.

4.3.4

Betrachtet man zunächst den gutachterlich ermittelten Wert des Hauses von EUR 38'278.--, erscheint die betreffende Einschätzung soweit plausibel. Darauf kann abgestellt werden, zumal wie gesehen ja auch keine der Parteien Einwände gegen die Schätzung vorbrachte. Streitig präsentiert sich hingegen die Frage, ob bzw. inwieweit die Baute dem Beschwerdeführer vermögensmässig zuzurechnen ist. Klar erscheint zunächst, dass die Parzelle Nr. xxxx, auf der das Wohnhaus steht, formell dem Beschwerdeführer gehört. Dies ergibt sich aus der auf deutsch übersetzten Bescheinigung des Katasteramtes G. vom 5. August 2008, gemäss der die Parzelle seit 2008 auf den Namen des Beschwerdeführers eingetragen sei. Was das Wohnhaus als solches angeht, hatte der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren eine unterschriftliche Erklärung seines Sohnes I. vorgelegt. Letzterer hielt darin fest, er und seine Frau hätten das Haus mit eigenen Mitteln erbaut. Die Arbeiten seien im Jahr 2006 begonnen worden. Im Verlauf vieler Jahre sei das Haus immer weiter ausgebaut worden. Bis heute sei das Haus noch nicht vollständig fertiggestellt. Er und seine Frau hätten nie Miete oder einen Baurechtszins für das Haus bezahlt. Alle Unterhaltskosten für die Liegenschaft würden er und seine Frau in vollem Umfang selber übernehmen (act. 7.9, S. 17). Des Weiteren reichte der Beschwerdeführer damals selber eine (auf deutsch übersetzte) C. notarielle Urkunde ein, laut welcher er erklärt hatte, er habe seinem Sohn I. "ohne Gebühr oder Miete" erlaubt, ein Haus auf der Parzelle xxxx zu errichten.

4.3.5

Vorliegend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz das Haus zurecht dem Vermögen des Beschwerdeführers zugeordnet hat. Selbst wenn es sich so verhalten sollte, dass der Beschwerdeführer in Bezug auf das Wohnhaus keine eigenen finanziellen Mittel eingesetzt hat, muss doch auf jene rechtliche Situation abgestellt werden, wie sie sich laut Katasterplan präsentiert. Da die Parzelle im Vermögen des Beschwerdeführers steht, gilt selbiges auch für das darauf erbaute Wohnhaus. Die Annahme eines faktischen Baurechts erscheint nicht statthaft. Der Beschwerdeführer führt ja selber aus, dass sich ein Baurecht im Rechtssinne zufolge Illegalität der Baute urkundlich wohl gar nicht realisieren liesse. Dem Beschwerdeführer kommt rechtlich gesehen letztlich ein umfassendes, ungeschmäleres Verfügungsrecht über die Parzelle inklusive Wohnhaus zu. Das alleine ist hier massgebend (vgl. dazu oben E. 4.3.2). Im Übrigen stellt sich die offensichtliche Frage, weshalb die fragliche Parzelle nicht vom Beschwerdeführer auf seinen Sohn I. überschrieben wurde, wo doch anscheinend nur letzterer ein Interesse an dem Grundstück haben soll. Seit dem Jahr 2008 und der damaligen Eintragung des Beschwerdeführers als Eigentümer im Katasterplan hätte dafür allemal genug Zeit zur Verfügung gestanden. Eine plausible Erklärung dafür, weshalb in all den Jahren keine formelle Übertragung der Parzelle vom Vater auf den Sohn erfolgt ist, liefert der Beschwerdeführer nicht.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz das sich auf der Parzelle Nr. xxxx befindliche Wohnhaus mit einem Schätzwert von EUR 38'278.-- zu Recht dem Vermögen des Beschwerdeführers zugeordnet. Der angefochtene Entscheid erweist sich hier als rechters.

4.3.6

Wie sich aus der vorinstanzlichen Verfügung vom 19. April 2023 ergibt, hat die Ausgleichskasse dem Beschwerdeführer noch ein monatliches Einkommen von Fr. 200.-- angerechnet, um so der Tatsache Rechnung zu tragen, dass das Wohnhaus in C. fremdbewohnt ist. Sie berücksichtigte dabei indessen noch einen Abzug für Gebäudeunterhalt, entsprechend 20 % des Mietwertes. Das betreffende Vorgehen der Ausgleichskasse ist durchwegs als sachgerecht zu qualifizieren. Der angefochtene Einspracheentscheid, mit dem die Verfügung vom 19. April 2023 hinsichtlich der Einberechnung eines Mietzinses abzüglich des Aufwands für den Gebäudeunterhalt bestätigt wurde, ist somit auch in diesem Punkt zu schützen.

4.4

Zusammenfassend ist die Beschwerde im Sinne der vorstehenden Erwägungen teilweise gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid entsprechend aufzuheben. Die Vorinstanz wird nach Massgabe des vorliegenden Urteils eine Neu beurteilung des Anspruchs auf Ergänzungsleistungen für die Zeit vom 1. April 2016 – 30. April 2023, einschliesslich allfälliger Rückforderungen, vorzunehmen haben.

5. 5.1

Bei Streitigkeiten über Leistungen ist das Verfahren kostenpflichtig, wenn dies im jeweiligen Einzelgesetz vorgesehen ist; sieht das Einzelgesetz keine Kostenpflicht bei solchen Streitigkeiten vor, so kann das Gericht einer Partei, die sich mutwillig oder leichtsinnig verhält, Gerichtskosten auferlegen (Art. 61 lit. f^{bis} ATSG). Vorliegend hat man es mit einer Leistungsstreitigkeit zu tun. Das ELG legt keine Kostenpflicht für das Beschwerdeverfahren fest. Leichtsinigkeit oder Mutwilligkeit einer Partei liegt nicht vor. Entsprechend ist dieses Verfahren kostenlos.

5.2

Gemäss Art. 61 lit. g ATSG hat die obsiegende beschwerdeführende Partei Anspruch auf Ersatz der Parteikosten. Dieser ist vom Versicherungsgericht festzusetzen, wobei die Bemessung ohne Rücksicht auf den Streitwert nach der Bedeutung der Streitsache sowie nach der Schwierigkeit des Prozesses erfolgt (Art. 61 lit. g ATSG). Im Übrigen ist die Bemessung der Parteientschädigung dem kantonalen Recht überlassen (Urteil des Bundesgerichts 8C_11/2016 vom 22. Februar 2016 E. 3.1). In Sozialversicherungsverfahren

vor Obergericht ist das anwaltliche Honorar pauschal zu bemessen (Art. 13 Abs. 1 lit. c der Verordnung über den Anwaltstarif vom 14. März 1995 [AT; bGS 145.53]). Vorliegend handelt es sich um einen durchschnittlich leichten Fall. Unter diesen Umständen ist für die Bemessung des Honorars als Grundlage der Parteientschädigung grundsätzlich von einem Betrag von Fr. 2'500.-- auszugehen, wie er vom Obergericht für vergleichbare Fälle gewährt wird. Da der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der anrechenbaren Miete sowie dem Wert der Parzellen, nicht aber in Bezug auf das Wohnhaus obsiegt, ist er insgesamt zu zwei Dritteln als obsiegend zu betrachten. Die Basisentschädigung reduziert sich damit auf Fr. 1'667.--. Hinzu kommen die Barauslagen von 4 % sowie die Mehrwertsteuer von 7.7 %, so dass insgesamt eine Parteientschädigung von Fr. 1'866.80 resultiert.

Das Obergericht erkennt:

1. Die Beschwerde wird dahingehend gutgeheissen, dass der angefochtene Entscheid im Sinne der Erwägungen aufgehoben wird. Die Vorinstanz hat eine entsprechende Neubeurteilung des Anspruchs auf Ergänzungsleistungen für die Zeit vom 1. April 2016 – 30. April 2023, einschliesslich allfälliger Rückforderungen, vorzunehmen.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Die Vorinstanz wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 1'866.80 zu bezahlen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Mitteilung an:
 - RA AA., mit Gerichtsurkunde
 - Ausgleichskasse Appenzell Ausserrhoden, mit Gerichtsurkunde
 - Bundesamt für Sozialversicherungen, mit Gerichtsurkunde

Im Namen der 3. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

Der Obergerichtsschreiber:

Dr. iur. Manuel Hüsler

lic. iur. Marc Giger

versandt am: 10 Juni 2024